臺灣臺北地方法院民事判決

108年度小上字第60號

上　訴　人　太平洋建設股份有限公司
法定代理人　柳逸義
訴訟代理人　蘇錦明
被上訴人　　廖凱修
訴訟代理人　周俊智律師

上列當事人間請求給付管理費事件，上訴人對於中華民國108 年3 月4 日本院臺北簡易庭107 年度北小字第4226號第一審小額民事判決提起上訴，本院判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用新臺幣壹仟伍佰元由上訴人負擔。

事　實

壹、程序方面：

按對於小額程序之第一審裁判之上訴，非以其違背法令為理由，不得為之民事訴訟法第436 之24條第2 項定有明文。所謂違背法令，依同法第436 條之32第2 項準用第468 條及第469 條第1 款至第5 款規定，指判決不適用法規或適用不當、判決法院組織不合法、應迴避之法官參與裁判、法院於權限之有無辨別不當或違背專屬管轄之規定、當事人於訴訟未經合法代理、違背言詞辯論公開規定之情形。若僅係取捨證據、認定事實等屬於原審法院職權行使之事項，除有認定違法之情形外，應不生違背法令之問題（最高法院28年上字第1515號判例意旨參照）。本件上訴人對於本院臺北簡易庭107 年度北小字第4226號小額程序之判決（下稱原判決）提起上訴，已具體指明原判決所違背之法令及具體內容，應認符合前揭上訴要件。又小額程序之第二審判決，依上訴意旨足認上訴為無理由者，得不經言詞辯論為之，民事訴訟法第436 條之29第2 款亦有明定。

貳、實體方面：

一、上訴人起訴及上訴意旨略以：

㈠訴外人鄭幼娟於民國83年10月17日與伊簽訂太平洋翡翠灣摘星樓（Ｄ區）房地預定買賣契約書（下稱系爭買賣契約），購入新北市○○區○○路○○號太平洋翡翠灣摘星樓（Ｄ區）D11室2樓房地（下稱系爭不動產），並簽署「太平洋翡翠灣摘星樓（Ｄ區）旅館委託管理切結書」（下稱系爭切結書）、「太平洋翡翠灣摘星樓（Ｄ區）旅館住戶管理委託書」（下稱系爭委託書）。嗣鄭幼娟於101年7月27日移轉系爭不動產所有權予訴外人曹月雲，曹月雲復於106年5月21日移轉所有權予被上訴人。被上訴人本應繼受前手按月繳管理費之義務，卻積欠106年5月21日至107年3月31日期間之管理費合計新臺幣（下同）1萬6,226元（下稱系爭管理費）。

㈡摘星樓房地之買受人於締約時，均各別簽署由伊單方預先擬定、具有定型化契約性質之系爭委託書，約定委託伊管理摘星樓之共用部分，並收取管理費，且各買受人均依系爭委託書第3條授權伊制訂之住戶自律規約（下稱系爭自律規約）第15條第9款約定，繳納管理基金予伊，可知摘星樓全體買受人係透過伊以同一定型化契約方式為媒介，於全體買受人間相互傳達，達成全體買受人依修正前民法第820條第1項規定，共同委託伊管理摘星樓共用部分之意思合致而成立分管契約。又被上訴人向其前手買受系爭不動產時，明知或可得而知上開分管契約，自應受該分管契約之拘束。再者，包括被上訴人前手鄭幼娟在內之全體摘星樓住戶於買受摘星樓房地時，均簽署系爭委託書，則全體住戶授權伊制訂之系爭自律規約應已符合民法第799條之1第1項所稱之「規約」，具有拘束摘星樓全體所有權人（含繼受人）之效力，是被上訴人於繼受取得系爭不動產所有權後，亦應受系爭自律規約之拘束，伊自得依系爭自律規約第15條約定，訴請被上訴人給付系爭管理費。

㈢按公寓大廈管理條例（下稱公寓條例）第28條第3項立法理由指明：「為解決管理委員會成立前或管理負責人推選前管理維護工作無人負責之情形，故參酌內政部『預售屋買賣定型化契約應記載或不得記載之事項』第13條第5款之規定，增訂第3

項之規定。」；而內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第16條（應記載事項部分）明訂：「賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。」。是公寓條例第28條第3項增訂前，主管機關已肯認建商得透過與各別承購戶於契約中約定，於成立管理委員會或推選管理負責人前，先由建商擔任管理人，並形成全體住戶共同委託建商管理大樓之約定。嗣立法者為解決管理委員會成立前或管理負責人推選前，公寓大廈陷於管理維護工作無人負責之情形，並參諸實務運作情形，增訂公寓條例第28條第3項規定，足見公寓條例第28條第3項係反映修法前之管理實況，將習慣予以法制化、明文化，故自該條項施行後，舉凡尚未選任管理組織之公寓大廈，均應依該條規定先由起造人擔任公寓大廈之管理負責人。準此，因摘星樓尚未依公寓條例之規定選任管理組織，伊既為起造人，應屬公寓條例第28條第3項所指之管理負責人。縱認伊非屬公寓條例第28條第3項所定之管理負責人，惟摘星樓存有全體住戶應共同使用之共用部分而需要共同管理，為填補全體住戶依公寓條例第55條第1項規定選任管理組織前，摘星樓無人管理之空窗期，或住戶任意拒絕繳納管理費，致摘星樓共用部分因管理費短缺而無從管理，且事實上多數住戶迄今仍委託伊管理，而伊又係摘星樓之起造人，故應類推適用公寓條例第28條第3項規定，以伊為管理負責人，從而依同條例第21條規定，亦得訴請被上訴人給付系爭管理費。原審誤判兩造間無分管契約，誤認公寓條例第28條規定之立法意旨，且被上訴人應受系爭自律規約拘束，顯有判決不適用法令或適用不當之違誤等語。爰提起本件上訴，並聲明：㈠原判決廢棄；㈡被上訴人應給付上訴人1萬6,226元及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、本件未經言詞辯論，被上訴人部分無任何聲明或陳述可資記載。

三、得心證之理由：

㈠按小額訴訟程序之當事人除有因原法院違背法令致未能提出者外，於第二審程序不得提出新攻擊或防禦方法，民事訴訟法第436條之28定有明文。其立法理由在於貫徹小額程序之簡速性，避免因當事人於上訴程序提出新事實及證據而延滯訴訟。是小額事件之第二審法院原則上應按第一審之訴訟資料，審核其訴訟程序及判決內容有無違背法令，若當事人於第二審方提出新訴訟資料或攻防方法，且未釋明未及時提出係因原審違背法令所致時，第二審法院即不得加以斟酌，上訴人以新攻擊防禦方法指摘原判決違法時，上訴亦難認有理由。查本件上訴意旨主張：系爭不動產之原承購戶透過上訴人媒介，形成共同委託其管理之意思，系爭委託書第1條為修正前民法第820條第1項規定之分管契約，系爭自律公約為民法第799條之1第1項所稱之規約，被上訴人繼受系爭不動產即應受上開分管契約及規約之拘束等語，經核均為上訴人於原審中未曾提出之新攻擊防禦方法，且本件於原審中進行2次言詞辯論程序，上訴人均到庭辯論（見原審卷第187、188、197、198頁），堪認上訴人未能適時提出前開新攻擊防禦方法，並非原法院違背法令所致，依前開說明，本院即不得就此加以審酌。準此，上訴人指摘原判決誤判兩造間無分管契約及違反民法第799條之1規定云云，洵不足採。

㈡次按區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用已逾2期或達相當金額，經定相當期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息；所謂管理負責人，係指未成立管理委員會，由區分所有權人推選住戶一人或依第28條第3項、第29條第6項規定為負責管理公寓大廈事務者，公寓條例第21條、第3條第10款分別定有明文。又公寓條例第28條第1項、第2項分別規定：「公寓大廈建築物所有權登記之區分所有權人達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，起造人應於3個月內召集區分所有權人召開區分所有權人會議，成立管理委員會

或推選管理負責人，並向直轄市、縣（市）主管機關報備。」、「前項起造人為數人時，應互推1 人為之。出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達第31條規定之定額而未能成立管理委員會時，起造人應就同一議案重新召集會議1 次。」準此，起造人於區分所有權人及區分所有權達一定比例時，應於3 個月內召開區分所有權人會議，於此之前，因區分所有權人尚未能組成管理委員會管理公寓大廈事務，為解決管理委員會成立前或管理負責人推選前管理維護工作無人負責之情形，始參酌內政部「預售屋買賣定型化契約應記載或不得記載之事項」第13條第5 款規定，增訂公寓條例第28條第3 項，課予公寓大廈之起造人於區分所有權人成立管理委員會前，有暫為區分所有權人管理公寓大廈事務之義務，並無賦予起造人得永久管理公寓大廈事務之意（立法理由參照）。原審判決理由已認定：上訴人為系爭不動產之起造人，未依公寓條例第28條規定召開區分所有權人會議；上訴人乃營利團體，不符合公寓大廈區分所有權人團體為人的組織體特性，上訴人委託太福公司辦理大樓管理事宜，非屬公寓條例第3 條第9 款規定，旨在執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，上訴人不得依公寓條例第21條規定，請求被上訴人給付管理費等語，則上訴人指摘原判決違反公寓條例第28條第3 項規定，即屬無據，難認此部分原判決有何不適用法規或適用不當。

四、綜上所述，原判決既無判決不適用法規或適用法規不當之違背法令，上訴人指摘原判決不當，求予廢棄改判，依上訴意旨即足認其上訴為無理由，爰不經言詞辯論，逕以判決駁回之。

五、本件第二審訴訟費用額，確定如主文第2 項所示金額，並應由上訴人負擔。

六、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436 條之32第1 項、第2 項、第449 條第1 項、第436 條之28、第436 條之29第2 款、第78條、第436 條之19第1 項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　31　　日

民事第五庭　審判長法　官　匡　偉

法　官　何佳蓉

法　官　羅立德

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　31　　日

書記官　林奕瑋